



平成 18年 3月期 第 3 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 18年 2月 10日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.mitsui-fudosan.co.jp)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長  
氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋 藤 敬 義 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無

会計処理の方法の最近連結会計年度における  
認識の方法との相違の有無 : 有

前連結会計年度までは不動産投資信託 (J-REIT) からの配当収益を営業外収益に計上しておりましたが、当連結会計年度より、不動産投資信託 (J-REIT) に関連する配当を含むすべての収益について、営業収益として計上する方法に変更いたしました。これは、不動産投資信託 (J-REIT) からの収益は、当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれることによるものです。

連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
(連結) 新規 6社 除外 8社  
(持分法) 新規 2社 除外 1社

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 17年12月第3四半期の財務・業績の概況 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17年 12月 31日)

(1) 連結経営成績の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月第3四半期	755,908	7.9	76,888	20.2	63,450	24.3
16年12月第3四半期	700,745	6.1	63,989	13.7	51,042	14.0
(参考)17年3月期	1,111,359		115,764		94,637	

	第3四半期 (当期)純利益		1株当たり 第3四半期 (当期)純利益		株主資本 第3四半期 (当期)純利益率		総資本 経常利益率		売上高 経常利益率	
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%	%	%	
17年12月第3四半期	45,677	499.6	55.52	51.99	6.3	2.1	8.4			
16年12月第3四半期	7,617	80.0	9.27	8.67	1.2	1.8	7.3			
(参考)17年3月期	28,693		34.74	32.52	4.3	3.2	8.5			

(注) 持分法投資損益 17年12月第3四半期 2,921 百万円 16年12月第3四半期 3,591 百万円  
期中平均株式数 (連結) 17年12月第3四半期 822,654,449 株 16年12月第3四半期 822,217,775 株  
売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同期増減率。

(2) 連結財政状態の変動状況

	総 資 産		株 主 資 本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%		円 銭	
17年12月第3四半期	3,019,283		762,166		25.2		921.80	
16年12月第3四半期	2,899,504		655,180		22.6		796.99	
(参考)17年3月期	2,928,199		687,717		23.5		836.48	

(注) 期末発行済株式数 (連結) 17年12月第3四半期 826,827,929 株 16年12月第3四半期 822,067,816 株  
自己株式の数 17年12月第3四半期 1,676,148 株 16年12月第3四半期 1,322,568 株

3. 18年 3月期の連結業績予想 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

	売 上 高		経 常 利 益		当 期 純 利 益	
	百万円		百万円		百万円	
通 期	1,150,000		113,000		55,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 62 円 38 銭

(注) 1株当たり予想当期純利益 (通期) は、転換社債型新株予約権付社債の転換に伴い平成18年1月に新たに発行した普通株式 (52,920,650株) の増加を考慮しております。なお、本転換社債型新株予約権付社債の転換に伴う普通株式の増加は平成17年12月発行分とあわせて55,908,718株となります。

本資料及び添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

## 経営成績

### ◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減(率)	
売上高	755,908	700,745	55,163	(7.9%)
営業利益	76,888	63,989	12,899	(20.2%)
経常利益	63,450	51,042	12,408	(24.3%)
第3四半期純利益	45,677	7,617	38,059	(499.6%)

当第3四半期の売上高は7,559億円となり、対前年同期比で7.9%増収し、また、営業利益は768億円となり、同比20.2%増益いたしました。

前期下期に竣工稼働した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、ZOE銀座（東京都中央区、商業施設）などの通期稼働に加え、既存のオフィスビルや商業施設においても収益が向上し、「賃貸」セグメントが対前年同期比で149億円増収、45億円増益となりました。

また、住宅分譲事業における計上戸数増加ならびに販売費削減による営業利益率向上に加え、投資家向け分譲事業も順調に進捗し、「分譲」セグメントも対前年同期比で285億円増収、46億円増益となっております。

さらに、「仲介・販売受託・コンサルティング」および「管理受託」の両セグメントについても、個人・法人仲介の伸長や当社グループが運用・管理を行う「預り資産」の拡大により、いずれも対前年同期比で増収増益となりました。

営業利益の増益により経常利益は対前年同期比で124億円増益、また、当第3四半期は旧名古屋三井ビル東館・南館の土地売却に伴う特別利益の計上もあり、固定資産の減損損失を計上した前年同期に比し、当第3四半期純利益については380億円の大幅な増益となりました。

### ◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)		前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	271,120	52,647	256,130	48,052	14,989	4,595
分譲	172,771	15,728	144,262	11,083	28,509	4,644
完成工事	115,647	3,744	118,117	3,061	2,470	682
仲介・販売受託・コンサルティング	45,982	12,795	40,521	8,758	5,461	4,037
管理受託	67,579	9,501	56,792	8,429	10,786	1,071
住宅部材・商品等販売	48,570	989	49,405	355	834	634
施設営業	29,453	1,496	30,111	1,525	657	29
その他	4,783	1,460	5,404	1,357	620	103
消去又は全社	-	13,986	-	12,510	-	1,475
計	755,908	76,888	700,745	63,989	55,163	12,899

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。  
また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

< 賃貸 >

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
売上高	271,120	256,130	14,989
営業利益	52,647	48,052	4,595

当第3四半期は、オフィスビルにおいて、前期下期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区）、オーバルコート大崎マークイースト（東京都品川区）、新木場第二センタービル（東京都江東区）などの通期稼働に加え、市況の改善が進む中、既存オフィスビルでの収益も向上し、対前年同期比で31億円の増収となっております。

一方、商業施設においても、ステラタウン（埼玉県さいたま市）、交詢ビルディング（東京都中央区）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市）、ZOE銀座（東京都中央区）など前期竣工物件の収益寄与に加え、既存商業施設におけるリニューアルや増床の効果もあり、対前年同期比で62億円の増収となっております。

また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業、三井不動産販売のリパーク事業における管理戸数、管理台数の増加もあり、セグメント全体の売上高は、対前年同期比で149億円の増収、営業利益も増収に伴い対前年同期比で45億円の増益となっております。

都心部を中心にオフィスビル需給が逼迫する中、空室率は引き続き低水準で推移し、当第3四半期末における連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は2.7%、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は2.6%となっております。

（ご参考）

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
オフィス(*1)	165,555	162,421	3,134
商業施設(*1)	42,712	36,424	6,288
住宅(*2)	41,000	38,043	2,956
リパーク・その他(*3)	21,850	19,240	2,610
合計	271,120	256,130	14,989

（注）当第3四半期末の貸付面積等の状況

\*1 オフィス・商業施設の貸付面積：所有 1,999,654 m<sup>2</sup>、転貸 1,442,035 m<sup>2</sup>

\*2 住宅の貸付戸数：所有 277 戸、転貸 53,142 戸

\*3 リパーク管理台数：70,976 台

・期末空室率推移（％）

	H17/12	H17/9	H17/6	H17/3	H16/3	H15/3
オフィス・商業施設(連結)	2.7	2.9	3.0	2.8	5.0	6.0
首都圏オフィス(単体)	2.6	2.7	2.5	3.0	4.4	5.4

・単体の賃貸事業内訳

全体（オフィス・商業施設・その他）		
売上高（百万円）	193,330	
粗利益（百万円）	34,618	
粗利益率（％）	17.9	
貸付面積（千㎡）	3,211	
延床面積（千㎡）	所有	2,660
	転貸	2,624
	合計	5,284
棟数（棟）	所有	115
	転貸	193
	合計	308
空室率（％）	2.9	

オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高（百万円）	134,989	15,890	150,879	24,490	14,393	38,883
貸付面積（千㎡）	1,976	286	2,261	516	337	853
棟数（棟）	221	37	258	33	15	48
空室率（％）	2.6	6.3	3.1	3.4	0.2	2.2

<分譲>

	当第3四半期 (平成17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成16.4.1～12.31)	増減
売上高	172,771	144,262	28,509
営業利益	15,728	11,083	4,644

当第3四半期の住宅分譲は、マンション1,881戸、戸建625戸、計2,506戸（前年同期はマンション1,637戸、戸建512戸、計2,149戸）を計上いたしました。

なお、当第3四半期末における単体住宅分譲の完成在庫は、80戸（マンション55戸、戸建25戸）となり、前期末の545戸（マンション490戸、戸建55戸）から大きく減少した一方、通期のマンション計上予定戸数4,300戸（従来見通し4,500戸を変更しております。）に対する契約は、当第3四半期において概ね完了いたしました。

一方、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）についても、不動産投資市場が拡大する中、順調に進捗しており、セグメント全体の増収増益に寄与しております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期		前第3四半期		増減	
	(平成17.4.1～12.31)		(平成16.4.1～12.31)			
マンション	81,529	(1,881戸)	75,928	(1,637戸)	5,601	(244戸)
首都圏	69,300	(1,526戸)	52,499	(842戸)	16,801	(684戸)
その他	12,228	(355戸)	23,428	(795戸)	11,200	(440戸)
戸建	31,779	(625戸)	24,534	(512戸)	7,244	(113戸)
首都圏	27,688	(535戸)	22,320	(414戸)	5,367	(121戸)
その他	4,091	(90戸)	2,214	(98戸)	1,877	(8戸)
その他	59,462		43,799		15,663	
合計	172,771		144,262		28,509	

・単体の分譲事業内訳

全体

		全体合計	うち住宅
売上高	(百万円)	162,915	113,051
粗利益率	(%)	11.6	13.9

住宅分譲事業

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	113,051	81,529	31,522
期首契約済み	(戸) (A)	2,326	2,128	198
期中契約	(戸) (B)	4,285	3,778	507
計上戸数	(戸) (C)	2,500	1,881	619
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,111	4,025	86
完成在庫	(戸)	80	55	25
新規発売	(戸)	3,967	3,507	460

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

期末完成在庫推移(戸)

	H17/12	H17/9	H17/6	H17/3	H16/12	H16/9	H16/6	H16/3
マンション	55	200	260	490	245	210	285	455
戸建	25	45	65	55	65	40	30	25
合計	80	245	325	545	310	250	315	480

< 完成工事 >

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
売上高	115,647	118,117	2,470
営業利益	3,744	3,061	682

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡しが第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

なお、三井ホームの期中受注工事高、期末受注工事残高は、ともに対前年同期比で増加しておりますが、当第3四半期は、期中売上棟数の減少により減収減益となっております。

(ご参考)

・三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
期首受注工事残高 (A)	108,223	105,874	2,349
期中受注工事高 (B)	144,653	139,642	5,011
売上高 (C)	120,989	121,324	334
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	131,888	125,233	6,655

(注) 前第3四半期の期末受注工事残高には、前中間期末に連結対象となった東九州ホームの1,040百万円を含みます。

< 仲介・販売受託・コンサルティング >

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
売上高	45,982	40,521	5,461
営業利益	12,795	8,758	4,037

当第3四半期は、特に三井不動産販売の法人・個人仲介において、取扱件数、取扱高ともに前年同期実績を上回り、セグメント全体で大幅な増収増益となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)		前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)		増減	
仲介	34,994	(22,410 件)	29,956	(21,468 件)	5,037	(942 件)
販売受託	4,747	(3,984 件)	4,275	(3,732 件)	472	(252 件)
コンサルティング	6,241		6,289		48	
合計	45,982		40,521		5,461	

・三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳

	仲 介	販売受託
取扱件数 (件)	23,070	5,588
取扱高 (百万円)	884,180	251,182

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

<管理受託>

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
売上高	67,579	56,792	10,786
営業利益	9,501	8,429	1,071

当第3四半期は、運営管理対象物件の増加に加え、新規オフィスビル等でのテナント入居関連工事も多く、対前年同期比で増収増益となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
運営管理受託	44,423	41,355	3,068
管理工事受託	23,156	15,437	7,718
合計	67,579	56,792	10,786

<住宅部材・商品等販売>

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
売上高	48,570	49,405	834
営業利益	989	355	634

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1~12.31)	増減
住宅部資材販売	14,489	15,164	675
その他商品販売	34,080	34,240	159
合計	48,570	49,405	834

< 施設営業 >

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
売上高	29,453	30,111	657
営業利益	1,496	1,525	29

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
ホテル施設	19,449	19,807	357
その他施設	10,004	10,303	299
合計	29,453	30,111	657

< その他 >

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
売上高	4,783	5,404	620
営業利益	1,460	1,357	103

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 17.4.1～12.31)	前第3四半期 (平成 16.4.1～12.31)	増減
金融・リース	987	1,287	299
その他	3,796	4,117	321
合計	4,783	5,404	620



◆ 連結業績予想（単位：百万円）

当第3四半期の好調な業績を踏まえ、期初（平成17年4月28日）に公表いたしました当期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回予想 (平成18年2月)	前回予想 (平成17年4月)	差異
売上高	1,150,000	1,125,000	25,000
営業利益	134,000	122,000	12,000
経常利益	113,000	100,000	13,000
当期純利益	55,000	50,000	5,000

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	今回予想 (平成18年2月)		前回予想 (平成17年4月)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	365,000	68,000	357,000	63,000	8,000	5,000
分譲	335,000	44,000	328,000	42,000	7,000	2,000
完成工事	187,000	3,000	187,000	3,000	-	-
仲介・販売受託・コンサルティング	63,000	22,000	58,000	17,000	5,000	5,000
管理受託	89,000	12,000	85,000	11,000	4,000	1,000
住宅部材・商品等販売	66,000	500	66,000	500	-	-
施設営業	39,000	1,500	36,000	1,500	3,000	-
その他	6,000	1,500	8,000	1,000	2,000	500
消去又は全社	-	18,500	-	17,000	-	1,500
計	1,150,000	134,000	1,125,000	122,000	25,000	12,000

◆ 単体業績予想（単位：百万円）

	今回予想 (平成18年2月)	前回予想 (平成17年4月)	差異
売上高	623,000	610,000	13,000
営業利益	83,000	75,000	8,000
経常利益	71,500	61,500	10,000
当期純利益	30,000	30,000	-

## 財政状態

### ◆ 当第3四半期末の資産、負債、資本（単位：百万円）

< 連結 >

	当第3四半期末	前期末	増減
総資産	3,019,283	2,928,199	91,084
総負債	2,240,902	2,220,504	20,398
うち有利子負債	1,375,869	1,279,049	96,819
少数株主持分	16,213	19,977	3,763
株主資本	762,166	687,717	74,449
D / E レシオ（倍）	1.8	1.9	0.1

（注）D / E レシオ = 有利子負債 / 株主資本

< 単体 >

	当第3四半期末	前期末	増減
総資産	2,671,094	2,613,534	57,559
総負債	1,930,743	1,924,896	5,847
うち有利子負債	1,260,786	1,161,613	99,173
株主資本	740,350	688,638	51,712

以 上

## 注意事項

本資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

### 第3四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当第3四半期 (平成17.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成16.12.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動資産	745,703	25.5	766,305	25.4	20,601	2.8	671,239	23.2
現金及び預金	113,427		60,652		52,775		83,182	
受取手形及び売掛金	28,533		24,213		4,319		22,658	
有価証券	304		50		254		314	
販売用不動産	351,888		414,349		62,460		359,403	
未成工事支出金	9,891		23,388		13,497		20,948	
その他のたな卸資産	9,548		10,175		627		10,904	
前渡金	23,330		21,315		2,015		22,430	
短期貸付金	12,136		9,356		2,780		9,540	
営業出資金	91,850		101,645		9,794		-	
繰延税金資産	50,872		53,384		2,511		59,998	
その他の流動資産	57,051		48,792		8,259		83,471	
貸倒引当金	3,131		1,017		2,114		1,612	
.固定資産	2,182,495	74.5	2,252,977	74.6	70,482	3.2	2,228,264	76.8
1.有形固定資産	1,615,619	55.2	1,628,368	53.9	12,748	0.8	1,604,428	55.3
建物及び構築物	466,886		505,268		38,381		463,053	
機械装置及び運搬具	4,830		5,477		647		4,869	
土地	1,089,664		1,086,787		2,877		1,083,456	
建設仮勘定	30,692		5,817		24,874		29,833	
その他の有形固定資産	23,545		25,017		1,471		23,214	
2.無形固定資産	29,585	1.0	31,419	1.0	1,833	6.2	29,621	1.0
借地権	21,457		24,006		2,548		21,487	
その他の無形固定資産	8,127		7,413		714		8,134	
3.投資その他の資産	537,289	18.3	593,189	19.7	55,899	10.4	594,214	20.5
投資有価証券	235,813		295,391		59,577		273,604	
長期貸付金	11,264		8,662		2,601		11,251	
差入敷金・保証金	200,265		196,469		3,796		202,056	
繰延税金資産	30,708		31,078		370		11,529	
再評価に係る繰延税金資産	21,262		21,262		-		32,273	
その他の投資その他の資産	49,708		50,372		663		82,859	
貸倒引当金	11,733		10,047		1,686		19,360	
.繰延資産	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0
資産合計	2,928,199	100.0	3,019,283	100.0	91,084	3.1	2,899,504	100.0

### 第3四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当第3四半期 (平成17.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成16.12.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
. 流 動 負 債	634,920	21.7	745,289	24.7	110,368	17.4	599,238	20.7
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	114,236		63,227		51,008		66,032	
短 期 借 入 金	243,078		229,882		13,195		199,823	
コ マ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	29,000		142,000		113,000		147,000	
短 期 償 還 社 債	-		105,742		105,742		-	
未 払 法 人 税 等	16,754		20,707		3,952		4,411	
未 成 工 事 受 入 金	15,170		24,283		9,112		22,971	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,593		1,394		199		1,808	
債 務 保 証 損 失 引 当 金	252		162		89		176	
繰 延 税 金 負 債	-		-		-		0	
そ の 他 の 流 動 負 債	214,833		157,888		56,945		157,015	
. 固 定 負 債	1,585,583	54.1	1,495,613	49.5	89,970	5.7	1,629,945	56.2
社 債	235,000		135,000		100,000		235,000	
長 期 借 入 金	771,971		763,244		8,726		810,223	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	288,251		290,583		2,331		289,236	
退 職 給 付 引 当 金	26,978		30,544		3,566		27,276	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,943		1,788		155		1,792	
繰 延 税 金 負 債	46,496		61,998		15,501		51,403	
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	157,995		157,995		-		151,018	
そ の 他 の 固 定 負 債	56,945		54,458		2,487		63,993	
負 債 合 計	2,220,504	75.8	2,240,902	74.2	20,398	0.9	2,229,183	76.9
( 少 数 株 主 持 分 )								
. 少 数 株 主 持 分	19,977	0.7	16,213	0.6	3,763	18.8	15,140	0.5
( 資 本 の 部 )								
. 資 本 金	134,433	4.6	136,563	4.5	2,130	1.6	134,433	4.6
. 資 本 剰 余 金	205,830	7.0	210,602	7.0	4,772	2.3	205,828	7.1
. 利 益 剰 余 金	155,097	5.3	185,183	6.1	30,086	19.4	134,904	4.7
. 土 地 再 評 価 差 額 金	183,625	6.3	192,106	6.4	8,480	4.6	182,402	6.2
. そ の 他 の 有 価 証 券 評 価 差 額 金	33,348	1.1	58,630	1.9	25,282	75.8	27,833	1.0
. 為 替 換 算 調 整 勘 定	23,255	0.8	19,081	0.6	4,174	17.9	28,938	1.0
	689,078	23.5	764,005	25.3	74,926	10.9	656,463	22.6
. 自 己 株 式	1,360	0.0	1,838	0.1	477	35.1	1,282	0.0
資 本 合 計	687,717	23.5	762,166	25.2	74,449	10.8	655,180	22.6
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,928,199	100.0	3,019,283	100.0	91,084	3.1	2,899,504	100.0

### 第3四半期比較連結損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成16.4.1 至平成16.12.31)		当第3四半期 (自平成17.4.1 至平成17.12.31)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	700,745	100.0	755,908	100.0	55,163	7.9	1,111,359	100.0
・ 営 業 原 価	555,132	79.2	596,283	78.9	41,151	7.4	879,260	79.1
営 業 総 利 益	145,613	20.8	159,624	21.1	14,011	9.6	232,098	20.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	81,623	11.7	82,735	10.9	1,112	1.4	116,334	10.5
営 業 利 益	63,989	9.1	76,888	10.2	12,899	20.2	115,764	10.4
・ 営 業 外 収 益	8,293	1.2	7,273	1.0	1,020	12.3	9,947	0.9
受 取 利 息	768		509		259		1,065	
受 取 配 当 金	1,356		1,048		307		2,051	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	3,591		2,921		670		3,595	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,576		2,794		217		3,233	
・ 営 業 外 費 用	21,241	3.0	20,712	2.8	529	2.5	31,074	2.8
支 払 利 息	15,660		15,295		365		20,443	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,581		5,417		164		10,631	
経 常 利 益	51,042	7.3	63,450	8.4	12,408	24.3	94,637	8.5
・ 特 別 利 益	4,183	0.6	8,765	1.2	4,582	109.5	4,968	0.4
・ 特 別 損 失	35,142	5.0	2,026	0.3	33,115	94.2	47,764	4.3
税 金 等 調 整 前 第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	20,083	2.9	70,190	9.3	50,107	249.5	51,841	4.6
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	5,987	0.9	26,914	3.6	20,926		26,489	2.4
法 人 税 等 調 整 額	6,921	1.0	2,061	0.3	8,983		4,847	0.5
少 数 株 主 損 益	443	0.1	339	0.0	104		1,506	0.1
第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	7,617	1.1	45,677	6.0	38,059	499.6	28,693	2.6

### 第3四半期比較連結剰余金計算書

区 分	前第3四半期 (自平成16.4.1 至平成16.12.31)	当第3四半期 (自平成17.4.1 至平成17.12.31)	増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)
	金 額	金 額	金 額	前年同期比	金 額
	百万円	百万円	百万円	%	百万円
(資本剰余金の部)					
・資本剰余金期首残高	205,823	205,830	7	0.0	205,823
・資本剰余金増加高	5	4,772	4,766		7
自己株式処分差益	5	3	2		7
株式交換による新株発行	-	2,641	2,641		-
転換社債型新株予約権付 社債の転換による新株発行	-	2,127	2,127		-
・資本剰余金第3四半期(期末)残高	205,828	210,602	4,774	2.3	205,830
(利益剰余金の部)					
・利益剰余金期首残高	167,890	155,097	12,793	7.6	167,890
・利益剰余金増加高	7,623	45,677	38,054	499.2	28,985
第3四半期(当期)純利益	7,617	45,677	38,059		28,693
持分法適用会社の 減少による増加高	5	-	5		5
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	-	-	-		287
・利益剰余金減少高	40,608	15,590	25,018	61.6	41,778
配 当 金	5,755	6,986	1,230		5,755
役 員 賞 与	105	123	17		105
土地再評価差額金取崩額	25,206	8,480	16,725		26,376
連結子会社の 合併による減少高	8,876	-	8,876		8,876
連結子会社の 減少による減少高	664	-	664		664
・利益剰余金第3四半期(期末)残高	134,904	185,183	50,279	37.3	155,097

## 〔セグメント情報〕

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間(平成16年4月1日~平成16年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	256,130	144,262	118,117	40,521	56,792	49,405	30,111	5,404	700,745	-	700,745
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	4,430	-	3,541	5,401	14,017	25,653	362	7,715	61,121	(61,121)	-
計	260,560	144,262	121,659	45,922	70,809	75,058	30,474	13,119	761,867	(61,121)	700,745
営業費用	212,508	133,178	124,721	37,164	62,380	74,703	28,948	11,762	685,366	(48,610)	636,755
営業利益	48,052	11,083	3,061	8,758	8,429	355	1,525	1,357	76,500	(12,510)	63,989
.資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出											
資産	1,912,152	452,777	66,701	22,283	42,186	51,519	77,462	24,037	2,649,118	250,385	2,899,504
減価償却費	19,549	481	1,860	583	666	853	2,064	2,074	28,133	541	28,675
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	46,598	237	2,322	423	620	1,221	2,004	1,988	55,416	269	55,685

当第3四半期連結会計期間(平成17年4月1日~平成17年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	271,120	172,771	115,647	45,982	67,579	48,570	29,453	4,783	755,908	-	755,908
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	3,935	-	5,411	5,445	15,514	25,331	226	7,766	63,630	(63,630)	-
計	275,055	172,771	121,058	51,427	83,093	73,901	29,679	12,549	819,539	(63,630)	755,908
営業費用	222,408	157,043	124,802	38,632	73,592	72,911	28,183	11,089	728,663	(49,644)	679,019
営業利益	52,647	15,728	3,744	12,795	9,501	989	1,496	1,460	90,875	(13,986)	76,888
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,931,692	523,842	63,520	26,693	48,120	46,915	79,703	23,254	2,743,743	275,539	3,019,283
減価償却費	21,306	394	1,704	607	608	715	1,670	2,002	29,008	547	29,555
資本的支出	46,355	236	2,153	555	547	324	2,825	2,910	55,906	1,531	57,438

前連結会計年度(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	-	1,111,359
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	5,970	-	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	-
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
.資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

(注1) 事業区分の方法および各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築工事等の請負（企画、設計を含む）

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル・商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は

12,459百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は

13,886百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,421百万円

であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。





平成 18年 3月期 第3四半期財務・業績の概況（個別）

平成 18年 2月 10日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋藤敬義 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無

会計処理の方法の最近事業年度における

認識の方法との相違の有無 : 有

前事業年度までは不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益を営業外収益に計上しておりましたが、当事業年度より、不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含むすべての収益について、営業収益として計上する方法に変更いたしました。これは、不動産投資信託（J-REIT）からの収益は、当社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれることによるものです。

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 17年12月第3四半期の財務・業績の概況（平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17年 12月 31日）

(1) 経営成績の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月第3四半期	392,429	14.9	45,908	14.4	38,676	16.2
16年12月第3四半期	341,600	13.7	40,133	8.8	33,296	3.1
(参考)17年3月期	604,456		73,093		60,714	

	第3四半期 (当期)純利益		1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	株主資本 第3四半期 (当期)純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年12月第3四半期	27,646	512.2	33.61	31.47	3.9	1.5	9.9
16年12月第3四半期	4,516	77.6	5.49	5.14	0.7	1.3	9.7
(参考)17年3月期	16,529		19.96	18.68	2.4	2.3	10.0

(注) 期中平均株式数 17年12月第3四半期 822,658,815 株 16年12月第3四半期 822,227,338 株  
売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同期増減率。

(2) 財政状態の変動状況

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年12月第3四半期	2,671,094	740,350	27.7	895.40
16年12月第3四半期	2,610,654	671,329	25.7	816.62
(参考)17年3月期	2,613,534	688,638	26.3	837.61

(注) 期末発行済株式数 17年12月第3四半期 826,837,386 株 16年12月第3四半期 822,079,305 株  
期末自己株式の数 17年12月第3四半期 1,666,691 株 16年12月第3四半期 1,311,079 株

3. 18年 3月期の業績予想（平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日）

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期末	通期
通期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	623,000	71,500	30,000	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 33 円 97 銭

(注) 1株当たり予想当期純利益（通期）は、転換社債型新株予約権付社債の転換に伴い平成18年1月に新たに発行した普通株式（52,920,650株）の増加を考慮しております。なお、本転換社債型新株予約権付社債の転換に伴う普通株式の増加は平成17年12月発行分とあわせて55,908,718株となります。

本資料及び添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

### 第3四半期比較貸借対照表（資産の部）

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当第3四半期 (平成17.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成16.12.31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動資産	703,823	26.9	753,077	28.2	49,254	7.0	623,033	23.9
現金及び預金	46,086		31,265		14,821		22,553	
売掛金	10,349		7,257		3,092		7,440	
販売用不動産	146,547		130,209		16,338		142,797	
仕掛不動産勘定	111,985		169,391		57,406		152,372	
開発用土地	58,832		81,907		23,074		34,652	
前渡金	23,027		20,956		2,071		22,212	
短期貸付金	88,685		131,781		43,096		117,319	
営業出資金	91,899		102,339		10,439		38,685	
繰延税金資産	41,558		41,558		-		47,969	
その他の流動資産	86,840		36,679		50,161		37,714	
貸倒引当金	1,991		268		1,723		684	
・固定資産	1,909,711	73.1	1,918,016	71.8	8,305	0.4	1,987,621	76.1
1.有形固定資産	1,181,728	45.3	1,195,568	44.8	13,840	1.2	1,202,225	46.0
建物	290,833		331,330		40,496		293,245	
土地	850,289		842,039		8,249		869,148	
建設仮勘定	24,796		5,158		19,638		24,430	
その他の有形固定資産	15,808		17,039		1,231		15,400	
2.無形固定資産	19,027	0.7	21,773	0.8	2,745	14.4	19,068	0.7
3.投資その他の資産	708,955	27.1	700,675	26.2	8,280	1.2	766,328	29.4
投資有価証券	155,197		207,546		52,349		195,848	
関係会社株式	191,525		197,131		5,606		179,006	
出資金	0		-		0		25,053	
関係会社出資金	5		8		3		5	
長期貸付金	10,038		8,314		1,724		10,014	
関係会社長期貸付金	156,703		94,576		62,127		157,821	
差入敷金・保証金	198,910		195,501		3,408		198,424	
その他の投資その他の資産	23,902		25,289		1,387		26,671	
貸倒引当金	27,327		27,692		365		26,517	
資産合計	2,613,534	100.0	2,671,094	100.0	57,559	2.2	2,610,654	100.0

### 第3四半期比較貸借対照表（負債・資本の部）

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当第3四半期 (平成17.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成16.12.31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 流 動 負 債	533,050	20.4	620,183	23.2	87,132	16.3	484,824	18.6
買 掛 金	71,749		19,504		52,244		18,444	
短 期 借 入 金	222,809		210,160		12,649		183,859	
コマーシャルペーパー	29,000		142,000		113,000		147,000	
短期償還社債	-		105,742		105,742		-	
未 払 金	18,364		9,720		8,643		12,992	
未 払 法 人 税 等	12,275		11,606		668		-	
未 払 費 用	7,541		5,818		1,723		6,018	
前 受 金	35,959		35,409		549		45,104	
預 り 金	127,124		72,001		55,122		62,784	
そ の 他 の 流 動 負 債	8,226		8,219		7		8,619	
・ 固 定 負 債	1,391,845	53.3	1,310,560	49.1	81,284	5.8	1,454,500	55.7
社 債	155,000		135,000		20,000		155,000	
転換社債型新株予約権付社債	80,000		-		80,000		80,000	
長 期 借 入 金	674,803		667,884		6,919		719,044	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	268,380		272,255		3,875		268,880	
繰 延 税 金 負 債	8,149		25,100		16,951		26,030	
再評価に係る繰延税金負債	157,995		157,995		-		151,018	
退 職 給 付 引 当 金	12,118		14,953		2,835		12,863	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,270		1,282		11		1,228	
そ の 他 の 固 定 負 債	34,127		36,088		1,961		40,435	
負債合計	1,924,896	73.7	1,930,743	72.3	5,847	0.3	1,939,325	74.3
( 資 本 の 部 )								
・ 資 本 金	134,433	5.1	136,563	5.1	2,130	1.6	134,433	5.1
・ 資 本 剰 余 金	205,831	7.9	210,603	7.9	4,772	2.3	205,829	7.9
資 本 準 備 金	205,823		210,592		4,769		205,823	
そ の 他 資 本 剰 余 金	8		11		3		6	
・ 利 益 剰 余 金	86,771	3.3	101,819	3.8	15,048	17.3	75,928	2.9
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
代 替 資 産 積 立 金	48,844		48,454		389		48,844	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
第3四半期(当期)未処分利益	7,448		22,885		15,437		3,395	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	230,582	8.9	236,074	8.9	5,492	2.4	229,412	8.8
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	32,377	1.2	57,116	2.1	24,738	76.4	26,990	1.0
・ 自 己 株 式	1,357	0.1	1,827	0.1	469	34.6	1,263	0.0
資本合計	688,638	26.3	740,350	27.7	51,712	7.5	671,329	25.7
負債・資本合計	2,613,534	100.0	2,671,094	100.0	57,559	2.2	2,610,654	100.0

### 第3四半期比較損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成16.4.1 至平成16.12.31)		当第3四半期 (自平成17.4.1 至平成17.12.31)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	341,600	100.0	392,429	100.0	50,829	14.9	604,456	100.0
賃 貸 事 業 収 益	185,089		193,330		8,240		249,007	
分 譲 事 業 収 益	123,864		162,915		39,050		307,707	
そ の 他 の 事 業 収 益	32,646		36,184		3,538		47,741	
・ 営 業 原 価	279,197	81.7	322,792	82.3	43,594	15.6	490,001	81.1
賃 貸 事 業 費 用	151,338		158,711		7,373		205,467	
分 譲 事 業 原 価	111,734		144,011		32,277		262,791	
そ の 他 の 事 業 原 価	16,124		20,068		3,944		21,741	
営 業 総 利 益	62,402	18.3	69,637	17.7	7,234	11.6	114,455	18.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	22,269	6.6	23,728	6.0	1,459	6.6	41,361	6.8
営 業 利 益	40,133	11.7	45,908	11.7	5,775	14.4	73,093	12.1
・ 営 業 外 収 益	8,853	2.6	9,421	2.4	568	6.4	11,208	1.8
受 取 利 息	2,675		2,355		320		3,440	
受 取 配 当 金	4,616		5,254		638		5,316	
そ の 他	1,561		1,811		250		2,451	
・ 営 業 外 費 用	15,690	4.6	16,654	4.2	964	6.1	23,587	3.9
支 払 利 息	10,114		9,038		1,076		13,144	
社 債 利 息	2,206		2,408		202		2,995	
コマーシャルペーパー利息	12		11		1		16	
そ の 他	3,356		5,195		1,839		7,430	
経 常 利 益	33,296	9.7	38,676	9.9	5,379	16.2	60,714	10.0
・ 特 別 利 益	3,802	1.1	7,393	1.8	3,591	94.5	4,324	0.7
・ 特 別 損 失	29,627	8.6	-	-	29,627	100.0	37,136	6.1
税引前第3四半期(当期)純利益	7,471	2.2	46,070	11.7	38,599	516.7	27,902	4.6
法人税、住民税及び事業税	2,955	0.9	18,424	4.7	15,469	523.5	19,560	3.2
法人税等調整額	-	-	-	-	-	-	8,186	1.3
第3四半期(当期)純利益	4,516	1.3	27,646	7.0	23,130	512.2	16,529	2.7
前期繰越利益	3,978		4,841		862		3,978	
中間配当額	2,877		4,109		1,231		2,877	
土地再評価差額金取崩額	9,012		5,492		3,520		10,182	
第3四半期(当期)未処分利益	3,395		22,885		26,281		7,448	

連結財務諸表

平成18年3月期第3四半期決算

[ 連結損益計算書 ]

[ 単位：百万円 ]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (H18.2.10公表)	前期
営業収益	755,908	700,745	55,163	1,150,000	1,111,359
(連単倍率)	(1.93)	(2.05)	(0.12)	(1.85)	(1.84)
賃貸	271,120	256,130	14,989	365,000	343,719
分譲	172,771	144,262	28,509	335,000	334,472
完成工事	115,647	118,117	2,470	187,000	183,552
仲介・ｺﾝﾌﾞ	45,982	40,521	5,461	63,000	60,223
管理受託	67,579	56,792	10,786	89,000	78,248
部材商品	48,570	49,405	834	66,000	65,228
施設営業	29,453	30,111	657	39,000	38,509
その他	4,783	5,404	620	6,000	7,404
賃貸	52,647	48,052	4,595	68,000	62,520
分譲	15,728	11,083	4,644	44,000	35,153
完成工事	3,744	3,061	682	3,000	2,359
仲介・ｺﾝﾌﾞ	12,795	8,758	4,037	22,000	18,607
管理受託	9,501	8,429	1,071	12,000	10,767
部材商品	989	355	634	500	187
施設営業	1,496	1,525	29	1,500	1,386
その他	1,460	1,357	103	1,500	1,849
消去他	13,986	12,510	1,475	18,500	17,066
営業利益	76,888	63,989	12,899	134,000	115,764
(連単倍率)	(1.67)	(1.59)	(0.08)	(1.61)	(1.58)
営業外損益	13,438	12,947	490	21,000	21,127
持分法損益	2,921	3,591	670	-	3,595
純金利負担	14,785	14,891	106	19,000	19,377
その他	1,574	1,647	73	2,000	5,345
経常利益	63,450	51,042	12,408	113,000	94,637
(連単倍率)	(1.64)	(1.53)	(0.11)	(1.58)	(1.56)
特別損益	6,739	30,958	37,698	23,000	42,795
特別利益	8,765	4,183	4,582	-	4,968
特別損失	2,026	35,142	33,115	-	47,764
税前当第3四半期(当期)純利益	70,190	20,083	50,107	90,000	51,841
法人税等	24,852	12,909	11,943	33,500	21,642
少数損益	339	443	104	1,500	1,506
第3四半期(当期)純利益	45,677	7,617	38,059	55,000	28,693
(連単倍率)	(1.65)	(1.69)	(0.04)	(1.83)	(1.74)

## 個別財務諸表

平成18年3月期第3四半期決算

〔単体損益計算書〕

〔単位：百万円〕

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (H18.2.10公表)	前期
営業収益	392,429	341,600	50,829	623,000	604,456
賃貸事業	193,330	185,089	8,240	258,000	249,007
分譲事業	162,915	123,864	39,050	316,000	307,707
住宅分譲	113,051	100,105	12,946	215,000	255,151
戸建分譲	31,522	24,177	7,344	35,000	32,533
中高層分譲	81,529	75,928	5,601	180,000	222,617
業務用地等分譲	49,863	23,758	26,104	101,000	52,556
その他の事業	36,184	32,646	3,538	49,000	47,741
粗利益率(%)	17.7	18.3	0.6	19.4	18.9
賃貸事業	17.9	18.2	0.3	17.0	17.5
分譲事業	11.6	9.8	1.8	17.0	14.6
住宅分譲	13.9	11.4	2.5	18.0	16.0
その他の事業	44.5	50.6	6.1	48.0	54.5
販売費・一般管理費	23,728	22,269	1,459	38,000	41,361
営業利益計	45,908	40,133	5,775	83,000	73,093
営業外損益	7,232	6,836	395	11,500	12,378
純金利負担	9,103	9,658	555	12,000	12,716
受取利息	2,355	2,675	320	-	3,440
支払利息	11,458	12,334	875	-	16,157
経常利益	38,676	33,296	5,379	71,500	60,714
特別損益	7,393	25,825	33,219	20,000	32,811
特別利益	7,393	3,802	3,591	-	4,324
特別損失	-	29,627	29,627	-	37,136
税引前第3四半期(当期)純利益	46,070	7,471	38,599	51,500	27,902
法人・住民・事業税	18,424	2,955	15,469	21,500	19,560
法人税等調整額	-	-	-	-	8,186
第3四半期(当期)純利益	27,646	4,516	23,130	30,000	16,529

通期業績予想(連結)

平成18年3月期第3四半期決算

[単位：百万円]

【連結】：前回予想との差異

- ・ 賃貸は、三井不・子会社ともに好調に推移し、売上は+80億増収、利益は+50億増益を見込む。
- ・ 分譲は、三井不分譲事業で増収増益するが、不動産流動化関連事業の配当収益の期ずれ等もあり、売上は+70億増収、利益は+20億増益を見込む。
- ・ 仲介ｺﾝﾌﾞは、三井不の増収増益に加え、投資顧問ほか子会社での好調を受け、売上は+50億増収、利益は+50億増益を見込む。
- ・ 管理受託は、子会社において好調に推移しており、売上は+40億増収、利益は+10億増益を見込む。
- ・ 施設営業は、ハワイのホテル事業の為替影響等もあり、+30億増収を見込む。
- ・ 結果、売上は+250億増収の1兆1,500億、営業利益は+120億増益の1,340億、経常利益は+130億増益の1,130億を見込む。また、当期純利益は、三井不での特別損益の影響等を織り込み、+50億増益の550億を見込む。

連結通期予想				< 参考 >
	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	1,150,000	1,125,000	25,000	1,111,359
(連単倍率)	(1.85)	(1.84)		(1.84)
賃貸	365,000	357,000	8,000	343,719
分譲	335,000	328,000	7,000	334,472
完成工事	187,000	187,000	-	183,552
仲介・ｺﾝﾌﾞ	63,000	58,000	5,000	60,223
管理受託	89,000	85,000	4,000	78,248
部材商品	66,000	66,000	-	65,228
施設営業	39,000	36,000	3,000	38,509
その他	6,000	8,000	2,000	7,404
賃貸	68,000	63,000	5,000	62,520
分譲	44,000	42,000	2,000	35,153
完成工事	3,000	3,000	-	2,359
仲介・ｺﾝﾌﾞ	22,000	17,000	5,000	18,607
管理受託	12,000	11,000	1,000	10,767
部材商品	500	500	-	187
施設営業	1,500	1,500	-	1,386
その他	1,500	1,000	500	1,849
消去他	18,500	17,000	1,500	17,066
営業利益計	134,000	122,000	12,000	115,764
(連単倍率)	(1.61)	(1.63)		(1.58)
営業外損益	21,000	22,000	1,000	21,127
純金利負担	19,000	19,000	-	19,377
その他	2,000	3,000	1,000	1,749
経常利益	113,000	100,000	13,000	94,637
(連単倍率)	(1.58)	(1.63)		(1.56)
特別損益	23,000	13,000	10,000	42,795
税前当期純利益	90,000	87,000	3,000	51,841
法人税等	33,500	35,500	2,000	21,642
少数損益	1,500	1,500	-	1,506
当期純利益	55,000	50,000	5,000	28,693
(連単倍率)	(1.83)	(1.67)		(1.74)

通期業績予想(単体)

[単位：百万円]

【単体】：前回予想との差異

- ・ 賃貸事業は、既存物件の改善が寄与し、第3四半期までの実績をふまえ、売上は+40億増収、利益率は+0.5PT増加(増益)を見込む。
- ・ 住宅分譲事業は、計上時期ずれ影響等により、60億減収(200戸)するが、第3四半期までの好調な販売状況を織り込み、利益率は+1.0PT増加(増益)を見込む。  
分譲全体では、新川崎三井ビル売却等による業務用地等分譲事業の増収もあり、売上は+80億増収、利益率は+1.5PT増加(増益)を見込む。
- ・ その他の事業は、仲介成功事業において増収増益するが、一部不動産流動化関連事業の配当収益の期ずれ影響等もあり、売上は+10億増収、利益率1.0PT減少(粗利益横ばい)を見込む。
- ・ 結果、売上は+130億増収の6,230億、営業利益は+80億増益の830億、経常利益は主に営業増益により+100億増益の715億を見込む。  
当期純利益は、保有資産の入替を推進し、資産の売却(ワールドビズネリアーデンほか)等に伴う特別損益200億を織り込むため、前回予想どおり300億を見込む。

単体通期予想			< 参考 >
	今回予想	前回予想	差異
営業収益	623,000	610,000	13,000
賃貸事業	258,000	254,000	4,000
分譲事業	316,000	308,000	8,000
住宅分譲	215,000	221,000	6,000
戸建分譲	35,000	35,000	-
中高層分譲	180,000	186,000	6,000
業務用地等分譲	101,000	87,000	14,000
その他の事業	49,000	48,000	1,000
粗利益率(%)	19.4	18.5	0.9
賃貸事業	17.0	16.5	0.5
分譲事業	17.0	15.5	1.5
住宅分譲	18.0	17.0	1.0
その他の事業	48.0	49.0	1.0
販売費・一般管理費	38,000	38,000	-
営業利益計	83,000	75,000	8,000
営業外損益	11,500	13,500	2,000
純金利負担	12,000	12,500	500
経常利益	71,500	61,500	10,000
特別損益	20,000	10,000	10,000
税前当期純利益	51,500	51,500	-
法人税等	21,500	21,500	-
当期純利益	30,000	30,000	-
			前期
			604,456
			249,007
			307,707
			255,151
			32,533
			222,617
			52,556
			47,741
			18.9
			17.5
			14.6
			16.0
			54.5
			41,361
			73,093
			12,378
			12,716
			60,714
			32,811
			27,902
			11,373
			16,529

[住宅分譲戸数(単体)]

[単位：戸]

	今回予想	前回予想	差異
戸建住宅	700	700	-
中高層住宅	4,300	4,500	200
合計	5,000	5,200	200